

Präambel
Aufgrund

- § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO),
- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO),
- Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG),

erlässt die Stadt Eggenfelden den Bebauungsplan "Fischergasse II" als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fischergasse II“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom 19.06.2024 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Fischergasse II“ besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:500) vom 19.06.2024 und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen und
- der Begründung vom 19.06.2024

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Fischergasse II" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, den _____
Stadt Eggenfelden

Martin Biber
1. Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

o	WA	o	WA
0,4	0,8	III	PD ≤ 15°
GRZ	GFZ	III	PD ≤ 15°
maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse		Dachform und zulässige Dachneigung	

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Je Einzehaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Dies gilt auch bei einer späteren Teilung der Parzellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze §§ 17 + 19 BauNVO

2.2 **GFZ 0,8** Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze §§ 17 + 20 BauNVO

2.3 **III** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO

2.4 **WH 10,50** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, bezogen auf die Oberkante des bestehenden Geländes am höchstgelegenen Gebäudedeck § 18 BauNVO

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

3.1 **Baugrenze** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und dem sich daraus ergebenden Bauformer festgelegt.

3.2 **Dachformen, Dachneigung** Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:

SD ≤ 25° Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung

PD ≤ 15° Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung

FD offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

4. VERKEHRSLÄCHEN

4.1 **Vorratsfläche für öffentliche Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB

4.2 **öffentliche Verkehrsfläche (Straße)**

4.3 **öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)**

4.4 **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Erschließung)**

4.5 **öffentliche Parkflächen**

5. GRÜNORDNUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 **öffentliche Grünfläche**

5.2 **private Grünfläche** Entlong der Mertessee bzw. der Vorratsfläche für öffentliche Verkehrsflächen (§ Ziffer 4.1) ist auf den Flurnummern 251/5, 251/9, 251/11 und 267/1 ein jeweils zwei Meter breiter Grünstreifen anzulegen.

5.3 **neu zu pflanzende Bäume**

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

6.2 **Ga** Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für Garagen oder Carports; zulässig sind auch Terrassen

6.3 **St** Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze oder Carports

7. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 **Bestehende Grundstücksgrenzen**

7.2 **Flurstücknummern**

7.3 **Bestehende Haupt- und Nebengebäude**

7.4 **abzubrechende Gebäude**

7.5 **geplante Grundstücksteilung**

7.6 **Festgesetztes Überschwemmungsgebiet** Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

7.7 **Hochwassergefährdete Flächen HQ_{100min}** Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

7.8 **Hochwassergefährdete Flächen HQ₁₀₀** Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

7.9 **Kartiertes Bodendenkmal mit Aktennummer** Dargestellt sind nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSLÄCHEN
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

2. STELLPLATZREGELUNG
Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Dachformen und -neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen. Als Dachdeckung sind zulässig:
- ziegelte, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
- graue Blechdeckungen
- Gründächer sowie Folienmäntel mit und ohne Kiesschüttung bei Flachdächern
Deckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen, und Blechdeckungen und Folien sind einseitig auszuführen. Gleitende Dachneidungsmaterialien sind unzulässig.

1.2 Dachgauben Dachgauben sind nicht zulässig.

1.3 Fassaden Als Fassadenmaterialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4 PV-Anlagen PV-Anlagen auf Dachflächen sind in nicht aufgeständerten oder in aufgeständerten Ausführungen zulässig. Die Neigung der Module darf in aufgeständerten Ausführung maximal 35° betragen.

2. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
2.1 Einfriedungen Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenmittellinie bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50 m betragen. (Art. 47 AGdB). Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen. Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig:
- Holzzaune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hanichizaun)
- Maschendrahtzaune
- Drahtgitterzaune
- Stabmattenzaune
- Stahnzäune
- Mauerpfähler für Gartenlären und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Säulen für Einfriedungen in Holz oder Naturstein
- Mauerpfähler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurze geputzte Mauerstücke mit einer maximalen Länge bis zu 2 Metern im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Flächige Elemente und Kunststoff-Elemente sind nicht zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen. Formhecken sind nicht zulässig. Bei Hinterpflanzungen sind die nachbarschaftlichen Bestimmungen zu beachten.
Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:
- Zäune aus waagrechten Profilstreifen
- Ornamentale Stahlzäune
- Scherenzäune

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen. Bei Einfriedungen ist grundsätzlich auf einen Sockel, im Sinne der Durchlässigkeit für Kleinleber, Kleintiere etc. zu verzichten. Der Bodenabstand hat im Mittel mindestens 15 cm zu betragen. Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen müssen mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden. Die daraus entstehenden Streifen dürfen nicht gepflastert oder asphaltiert werden. Sie sind zu bepflanzen, anzusehen oder der Sukzession zu überlassen.

2.2 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Als Beläge sind zulässig:
- Wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Spilt- oder Rosenfuge
- Natursteinpflaster (Granit) mit Spilt- oder Rosenfuge
- Schotterrasen
Asphaltierte Stellplätze sind unzulässig.

3. GRÜNORDNUNG Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

3.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die tatsächlichen Standorte der Baumpflanzungen können geringfügig von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch bindend.

3.2 Private Grünflächen Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Artenverwendungsliste Folgende Arten können verwendet werden:
Laubgehölze
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Gew. Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Gew. Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Gew. Eisbeere
Tilia cordata - Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen StU, 14-16cm
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgetriebene Gehölze sind zu ersetzen. Ein ausreichend großer Wurzelraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu sichern und vor Überbauung und Befestigung aller Art frei zu halten.

IV. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

1. HAUSABWÄSSER, NIEDERSCHLAGSWASSER
Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder, sofern die Anforderungen der TRNB03 vom 17.12.2008 erfüllt sind, gezielt in das oberirdische Gewässer erlaubnissfrei abzuleiten, ist dies nur bedingt bzw. nicht möglich, ist eine Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erforderlich. Die öffentliche Mischwasserkanalisation befindet sich in Fließrichtung nur bis einschließlich Fl.Nr. 251/2, Gemarkung Eggenfelden, auf städtischem Grundbesitz. Zum Anschluss an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist bzgl. Fl.Nr. 251/11, Gemarkung Eggenfelden, eine Sondervereinbarung gem. § 7 EWV erforderlich.

2. GRUNDWASSER
Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich vom Bauwerber zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die einschlägigen Genehmigungen einzuholen. Es ist von hohen Grundwasserständen auszugehen.

3. MAßNAHMEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VON BAUVERHALEN
Für alle Bauverhältnisse sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.

4. VERSORGUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAS
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

5. BAUMPFLANZUNGEN
Hinichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

6. FÄLLUNGEN VON GEHÖLZEN
Vor etwaigen Fällungen von Gehölzen ist zu prüfen, ob diese geschützte Lebensstätten (z.B. Höhlen, Spaltenquartiere o.ä.) aufweisen. Die Lebensstätten dürfen dann nur beseitigt werden, sofern sie unbesetzt sind und vor Fällung geeignete Ersatzquartiere (z.B. Aufhängung von Nistkästen im räumlichen Zusammenhang) geschaffen werden. Im Zweifelsfall ist die Untere Naturschutzbehörde vor Fällung zu kontaktieren.

V. HINWEISE

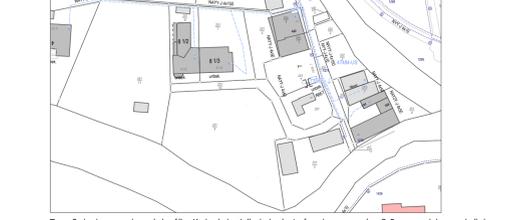
1. HINWEISE WASSERWIRTSCHAFTSAM BEGEGNEN
Der Geltungsbereich liegt an der Mertessee sowie einem Altarm der Mertessee. Beide Bereiche sind Gewässer III. Ordnung und in der Unterhaltungs- und Ausbaustufe der Stadt Eggenfelden.
- Vorhaben innerhalb des 60 m - Bereiches zu den genannten Gewässern unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BayWG;
- Für bereits freigelegte Bauverhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BayWG beim Landratsamt Rottal-Inn, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen. Sie ersetzt auch eine ggf. erforderliche (isolierte) Abweichung.

- Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, erfüllt die wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1, 2 BayWG (Art. 56 Satz 1 Nr. 1 BayBO, Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG).
• Auf die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78, § 78a WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.

2. HINWEIS ABFALLWIRTSCHAFTSVERBAND ROTTAL-INN

Die Abfallsammelbehälter der Fl.Nr. 251/11, Gemarkung Eggenfelden sind an einer Sammelstelle an der öffentlichen Verkehrsfläche (Fischergasse) bereitzustellen.

3. HINWEISE DER BAYERWERK NETZ GMBH



Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

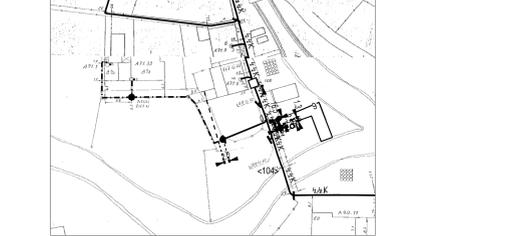
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzbereichsbestimmungen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayerwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumassnahmen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Kleinstbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bode- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die „Sicherheitsanweisung für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayerwerk Netz GmbH sind zu beachten.

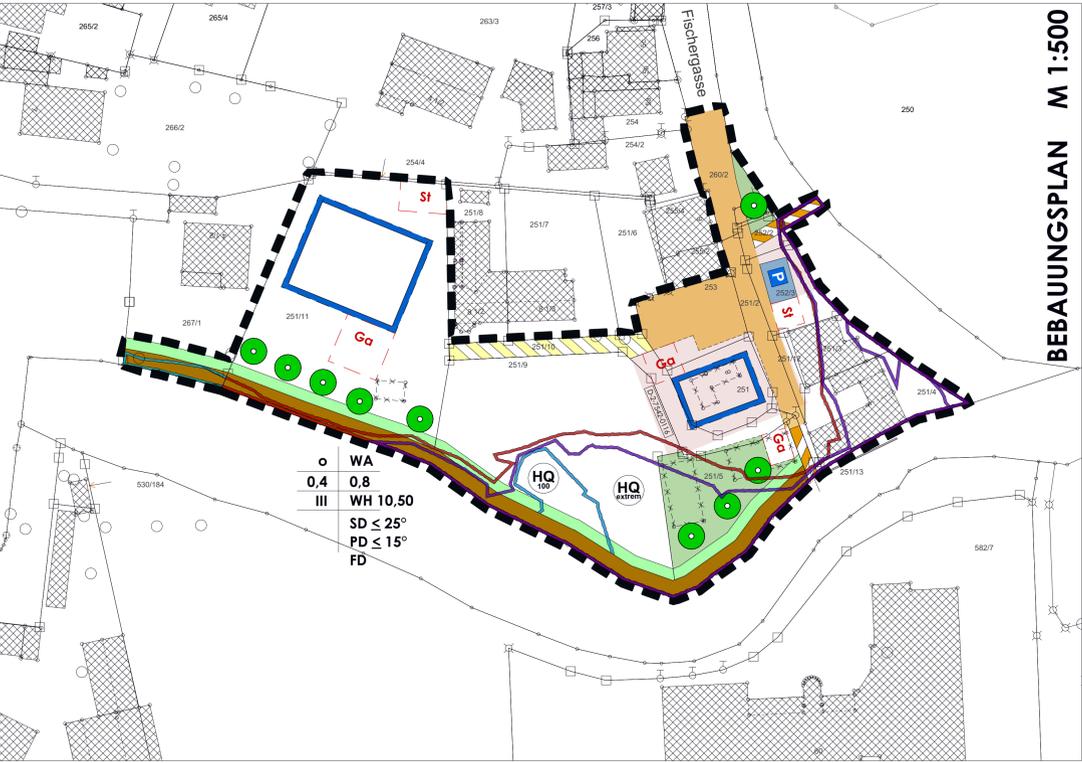
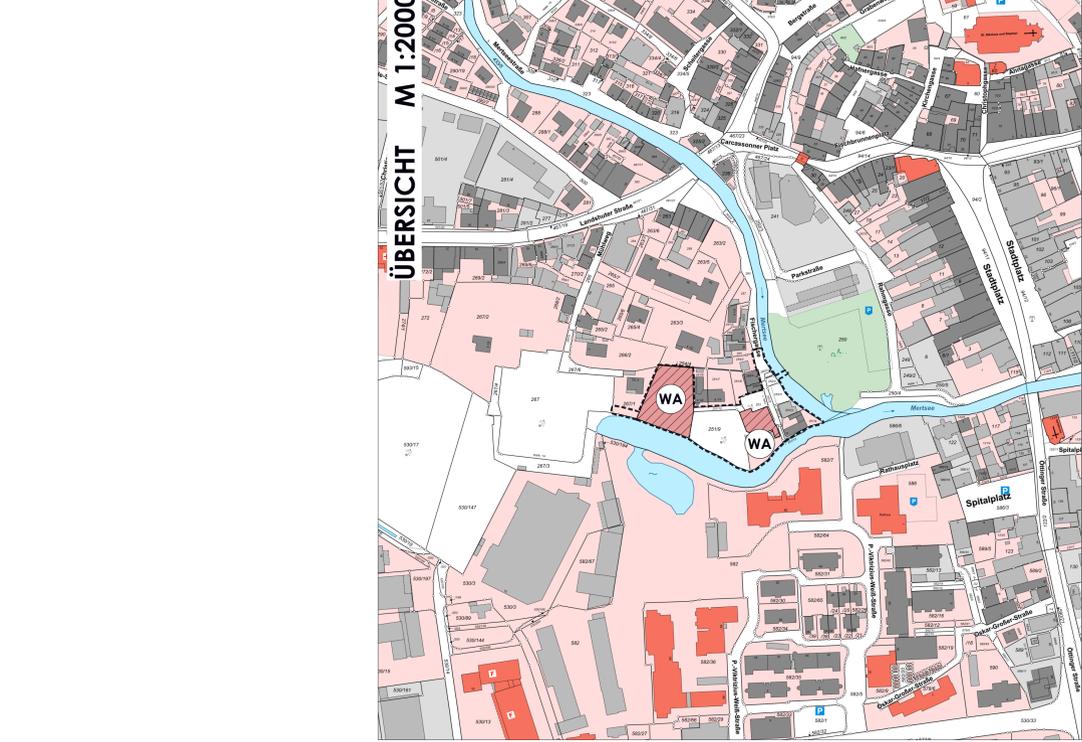
4. HINWEISE DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Die erforderliche Maßnahme ist rechtzeitig (mind. 5 Monate) vor Baubeginn mit der Telekom Deutschland GmbH (E-Mail: P121_B1R@telekom.de) abzusprechen.



5. HINWEISE DER VODAFONE GMBH/ VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH.



VERFAHRENSMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Fischergasse II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.
- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet § 13 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, _____
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan nicht erforderlich.

9. Ausgefertigt

Eggenfelden, _____
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eggenfelden, den _____
(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "FISCHERGASSE II"

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

Eggenfelden, 19.03.2024

Geändert: 19.06.2024
22.10.2024

Architekt:

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Garlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de